

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ Т. В. Борздова

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**АНАЛИЗ, ПРОГНОЗИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ РЫНКОМ  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА**

Выполнила

студентка 4-го курса

специальности «Менеджмент»

\_\_\_\_\_ Д. В. Нецветаева

Научный руководитель

доцент кафедры управления недвижимостью

канд. экон. наук, доцент

\_\_\_\_\_ Е. М. Воробьева

Рецензент

заведующий кафедрой управления финансами

канд. экон. наук, доцент

\_\_\_\_\_ М. А. Зеленкевич

Ответственный за нормоконтроль

старший преподаватель

\_\_\_\_\_ Н. Н. Поснов

Минск 2014

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ</b> .....	3
<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	8
1.1 Рынок недвижимости как объект исследования .....	8
1.2 Классификация (сегментирование) коммерческой недвижимости как инструмент анализа рынка .....	12
1.3 Методы и процедура анализа рынка коммерческой недвижимости .....	20
<b>ГЛАВА 2 АНАЛИЗ РЫНКА АДМИНИСТРАТИВНОЙ И ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА</b> .....	24
2.1 Макроэкономическая ситуация в Республике Беларусь .....	24
2.2 Анализ спроса и предложения на рынке административной и торговой недвижимости .....	26
2.3 Анализ ценовой структуры на рынке коммерческой недвижимости .....	31
2.4 Анализ факторов влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости .....	40
<b>ГЛАВА 3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА</b> .....	45
3.1 Планируемые объемы ввода объектов административной и торговой недвижимости города Минска .....	45
3.2 Планирование ввода объектов с новыми качественными характеристиками .....	47
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	52
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	56
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ А</b> Перечень действующих и строящихся бизнес-центров города Минска .....	59
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Б</b> Перечень действующих и строящихся торговых центров города Минска, и действующих гипермаркетов .....	63

## ВВЕДЕНИЕ

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности.

В процессе создания и реализации недвижимости наиболее важно изучение рынка. Только знание рынка и его потребностей дает основу для эффективного планирования инвестиционной деятельности. В противном же случае предприниматель разрабатывает свои проекты интуитивно и в итоге чрезвычайно рискует. При принятии любого решения, будь то строительство, продажа объекта или сдача его в аренду, необходимо ориентироваться исключительно на рынок, учитывать его конъюнктуру, а также спрос потребителей [32, с. 5].

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

С абстрактной точки зрения рынок недвижимости можно представить как фактический поток сделок с недвижимостью, с интересами и правами на недвижимость, а также поток информации, касающихся таких сделок [43, с. 17].

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и

ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка [22].

Причин для анализа может быть много, например – изучить процессы, протекавшие на конкретном рынке в прошлом, чтобы сделать вывод о рыночных условиях, преобладающих в текущий период, или спрогнозировать деятельность рынка в будущем [3].

Проблемы, затрагиваемые при проведении рыночного анализа, можно подразделить на два крупных блока [3]:

- 1) относящиеся к краткосрочным целям;
- 2) относящиеся к долгосрочным целям.

Например, строитель может быть озабочен срочной продажей его домов; кредитор может быть обеспокоен стабильностью рынка недвижимости в ближайшие 30 лет. Четкое определение целей анализа помогает установить, какой из этих двух периодов (краткосрочный или долгосрочный) должен иметь большее значение, на какой сектор рынка следует сделать упор, а также определить глубину изучения рынка.

Недвижимость может быть специализированной и неспециализированной. К специализированным объектам недвижимости относятся объекты недвижимости, которые в силу своей уникальности, возникающей вследствие специализированного использования, функционального назначения, местоположения и прочего, редко продаются на рынке, кроме случаев продажи предприятия (бизнеса), частью которых они являются. К неспециализированным объектам недвижимости относятся объекты недвижимости, на которые существует спрос на рынке и которые покупаются, продаются, арендуются. В рамках настоящего исследования рассматриваются только неспециализированные объекты недвижимости [2, с. 7].

Рынок недвижимости Республики Беларусь в первую очередь можно разделить по функциональному назначению помещений [2, с. 8]:

- жилая недвижимость, в том числе индивидуальные жилые дома;
- административная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- производственно-складская недвижимость;
- объекты общественного питания;
- гаражи и машино-места в паркингах;

- объекты культурно-спортивного назначения;
- гостиницы.

Каждый из указанных видов недвижимости в свою очередь подразделяется на виды помещений, а также на классы.

В рамках настоящего исследования рассматриваются второй и третий типы недвижимости:

- административная недвижимость в Республике Беларусь составляет второй по масштабам (после жилья) сектор рынка недвижимости. Административная недвижимость представлена большим разнообразием типов объектов;

- за последнее время рынок торговой недвижимости получил значительное развитие. Строительство в г. Минске торговых и торгово-выставочных комплексов, а также бизнес-центров с торговыми помещениями на нижних этажах уже приобрело массовый характер. К наиболее престижным в плане торговой инфраструктуры районам города относятся квартал рынка «Комаровский» (исторически торговый центр города Минска), проспекты Независимости и Победителей, улица Немига. В последнее время бурно происходит развитие района вдоль улиц Сурганова и Богдановича. Однако лидером с точки зрения уровня цен, как на покупку, так и на аренду торговых помещений по-прежнему является квартал рынка «Комаровский».

Целью работы является анализ рынка административной и торговой недвижимости города Минска за 2013 год, также анализ ценовой ситуации тех же сегментов и прогнозирование развития рынка коммерческой недвижимости города Минска.

Задачами дипломной работы являются:

- изучение рынка недвижимости;
- классификация коммерческой недвижимости;
- обзор методов и процедур анализа рынка коммерческой недвижимости;
- исследование макроэкономической ситуации в Республике Беларусь;
- анализ спроса и предложения на рынке административной и торговой недвижимости;
- анализ ценовой структуры на рынке коммерческой недвижимости выбранных сегментов;
- анализ факторов влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости;

- мониторинг планируемых объемов ввода объектов торгового и административного назначения;
- прогнозирование развития рынка коммерческой недвижимости города Минска.

Объектом исследования в дипломной работе выступает рынок коммерческой недвижимости, а предметом исследования является рынок коммерческой недвижимости города Минска.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав и заключения.

Первая глава дает понятие рынка недвижимости, его содержание, структуру и особенности. Здесь также рассматриваются классификация выбранных сегментов рынка коммерческой недвижимости и изучается процесс и методы анализа.

Во второй главе непосредственно анализируется рынок недвижимости опираясь на спрос и предложение и создается ценовая структура рынка административной и торговой недвижимости, также анализируются факторы, влияющие на стоимость недвижимости и динамика. Первым этапом во второй главе является анализ макроэкономической ситуации в стране.

В третьей главе выявляются предпосылки и перспективы развития рынка офисной и торговой недвижимости, также анализируются планируемые объемы ввода объектов административной и торговой недвижимости.

В заключении приводятся теоретические выводы в целом по всей работе, также дается оценка полноты решений поставленных задач.

В рамках анализа рынка коммерческой недвижимости использовались данные касательно макроэкономической ситуации в Республике Беларусь за 2003–2013 года. Данное исследование было разработано специалистами группы компаний «ИПМ-Консалт». При проведении анализа использовались различные научные источники касательно темы исследования, также анализировались различные аналитические материалы.

Основные положения и результаты исследования были представлены на XVII Международной научной конференции молодых ученых и, также были опубликованы в сборнике с тезисами докладов к данной конференции.